



Verfahrensvermerke					
Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand:), den Anforderungen der Planzeicherverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Borcheln hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 "Gewerbegebiet Alfen" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 04.02.2023 bis 06.03.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 27.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung und Umweltschutz sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Borcheln am 27.08.2024 beschlossen.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung und Umweltschutz am 28.08.2024 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 28.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Borcheln hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Paderborn, den	Borcheln, den	Borcheln, den	Borcheln, den	Borcheln, den	Borcheln, den
Kreis Paderborn Der Landrat Amt für Geoinformationen, Kataster und Vermessung i.A.	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Rechtsgrundlagen					
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.					
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.					
Planzeicherverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).					
Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaunutzungsverordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung.					
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.					
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.					
Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000. S. 568), in der zurzeit geltenden Fassung.					
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zurzeit geltenden Fassung.					

I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen gem. § 9 (7) BauGB
gem. § 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE_b
Gewerbegebiet, eingeschränkt
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4-9) BauNVO

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit max. 200 qm Verkaufsfläche.

nicht zulässig sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
3. Vergnügungstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe,
5. Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Baumaßzahl gem. § 21 BauNVO
max. zulässige Gebäudehöhe gem. § 18 (4) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Baugrenze gem. § 23 BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

zulässige Dachneigung
DN <15°

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Notwasserweg (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 8)

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

hier: Elektrizität / Trafostation
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche, hier: Straßenbegleitgrün gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 10)

Sonstige erläuternde Planzeichen

Belebte Bodenzonen / Entwässerungsmulde mit Verlaufsrichtung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 44

Grenze Gemarkung

Bernaßung

geplante Straßengradienten mit Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

vorhandene Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)

II. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

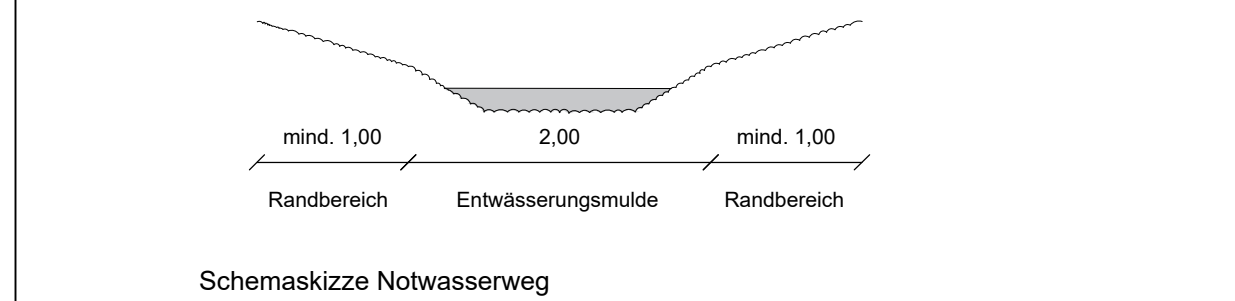
1. Im Gewerbegebiet sind zur Begrenzung der gewerblichen Schmutzwasserabflussspende nur Betriebe mit geringem Wasserverbrauch (nicht mehr als 0,2 Liter pro Sekunde und Hektar) gem. § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO zulässig. Ausnahme: Ausnahmeweise kann eine Überschreitung der Begrenzung der gewerblichen Schmutzwasserabflussspende per Genehmigung der Gemeinde Borcheln zugelassen werden.
2. Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorh. Geländeoberfläche und dem höchsten über NN anstehenden Gebäudeteil (gemessen an der zum Gelände hin höchsten Gebäudeecke).
Ausnahmeweise kann für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Lüftungsanlagen, Kühlungen, Silos eine Höhe bis zu 25,00 m zugelassen werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, sofern es sich um Hochbauten handelt: Lagerplätze, Stellflächen, Umfahrungen etc. sind zulässig.
4. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den Betriebsgrundstücken anzurorden.

Flächen und Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

5. Die abflusswirksamen Flächen der nutzbaren Baugrundstücke müssen ein Gefälle hin zum Notwasserweg (öffentliche Straßenverkehrsfläche und/oder festgesetzte Notwasserwege) aufweisen. Es empfiehlt sich, den Erdgeschossfußboden über Niveau der Straßengradiente zu errichten.
6. Anfallendes Regenwasser (von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports, Zufahrten/ Zuwegungen und der privaten Straßenverkehrsflächen) ist vor Ort zu versickern. Die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers ergibt sich aus den Festsetzungen des Arbeitsblattes DWA A 102-2, Anhang A, Tabelle A.1. Ist hierdurch eine Behandlung erforderlich, so ist zwingend eine Versickerungsanlage mit einer belebten Bodenzone von min. 30 cm herzustellen (Mulden-Rigolen-Element, Mulden-Rigolen-System, Versickerungsbecken oder Retentionsbodenfilter). Die Versickerungsfähigkeit unterhalb der belebten Bodenzone bis in den Karsthorizont muss sichergestellt sein (z.B. Bodenaustausch mit Kies etc.).
7. Anfallendes Regenwasser auf der Verkehrsfläche ist über eine belebte Bodenzone (Mulden-Rigolen-Element) zu reinigen und zu versickern.
8. Die Notwasserwege sind mit bewachsenen Oberboden (mind. 30 cm Schichtstärke) zu versehen und mit einer Regioasphaltmischung für Feldrain und Saum der Region Westdeutsches Tiefland mit Unteren Weserbergland einzusäen. Die Notwasserwege sind nach folgender Schemazeichnung auszubilden:



Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

9. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

10. Auf der Fläche angrenzend zur Landstraße "Am Kleberg" ist ein mind. 4 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen. Als standortgerecht gelten die Gehölze der Artenliste 1. Die Gehölze sind im Dreiecksverband (1 m x 1 m x 1 m) zu pflanzen.

Artenliste 1

Bäume:	Spitzahorn	Slechteiche	Buche	Esche	Feldahorn	Hainbuche
Acer platanoides	Quercus robur	Fagus sylvatica	Fraxinus excelsior	Acer campestre	Carpinus betulus	
Winterlinde	Eberesche	Vogelkirsche	Birke	Bergahorn	Linde	
Tilia cordata	Sorbus aucuparia	Prunus avium	Betula pendula	Aver pseudoplatanus	Tilia platyphyllos	
Sträucher:	Cornus sanguinea	Wasserschneeball	Viburnum opulus	Hundsrose	Rosa canina	
Hasel	Corylus avellana	Plafenhülchlein	Euonymus europaeus	Weißdorn	Sambucus nigra	
Waldreihersche	Crataegus monogyna	Holunder		Schlehe		
Prunus spinosa						

III. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 66.551 Biotoppunkte bewertet. Dieses wird auf drei Maßnahmenflächen beglichen.



Auf dem Flurstück 124, Flur 14 in der Gemarkung Kirchborchen soll auf dem vorhandenen intensiv genutzten Acker eine Streuobstwiese angelegt werden. Auf der Maßnahmenfläche 1 können durch die Anlage einer Streuobstwiese insgesamt 20.164 Biotoppunkte erzeugt werden. Dabei gelten die folgenden Vorgaben:

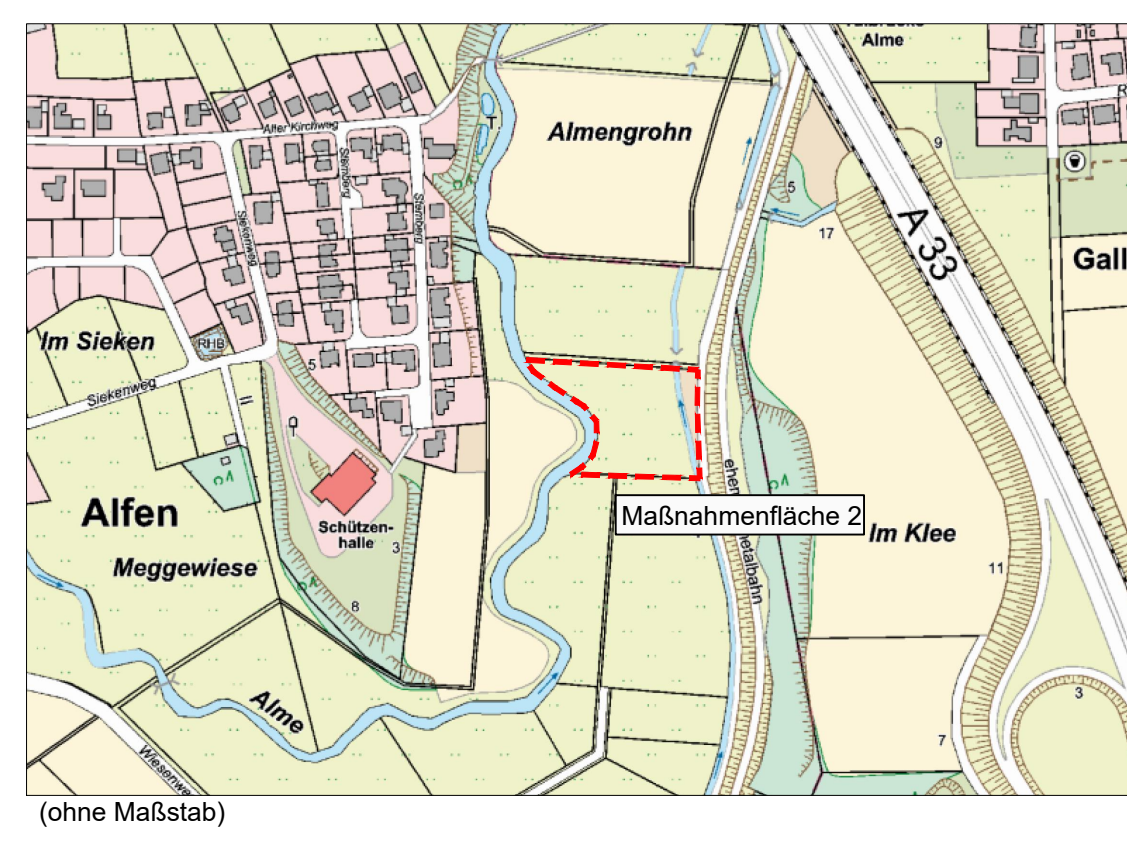
Pflanzengröße:
Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm; Kronenansatz in 180-200 cm Höhe; Pflanzabstand mind. 10 x 10 m

Pflege:
• Anbringen von zwei Stützpfehlern
• Baumfleßmaßnahmen durch Erziehungschnitt (jährlich bis zu 10. Standjahr),
Erhaltungs- und Verjüngungsarbeiten entsprechend fachlicher Vorgaben
• Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenbehandlung der Obstbäume
• Absterbende Bäume und Totholz sollen als Lebensraum für gefährdete Tierarten erhalten werden, sofern sie ohne Krankheitserreger sind
• Pflege des Grünlandes unter den Bäumen durch Mahd (erster Schnitt nicht vor Mitte Juli) oder Beweidung. Bei Beweidung muss ein Verbotsschutz angebracht werden. Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutz- und Düngemittel auf dem Grünland.
• Kein Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungen der Obstbäume

Sorten:

- Apfel: Danziger Kantapfel, Gefamter Kardinal, Landsberger Renette, Pinzenapfel, Schöner von Boskoop, Börener Zitronenapfel
- Birne: Gute Luise von Avaranches, Köstliche von Chameau, Kuhfuß, Pastorenbirne, Rote Bergamotte, Williams Christbirne
- Kirschen: Coburger – Mahlkirsche, Schattenmorelle
- Zwetschen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Maßnahmenfläche 2



Auf dem Flurstück 200, Flur 3 in der Gemarkung Alfen soll eine extensive Mahdwiese etabliert werden. Auf der Maßnahmenfläche 2 können durch die Grünlandesensivierung insgesamt 22.908 Biotoppunkte erzeugt werden. Dabei gelten folgende Vorgaben:

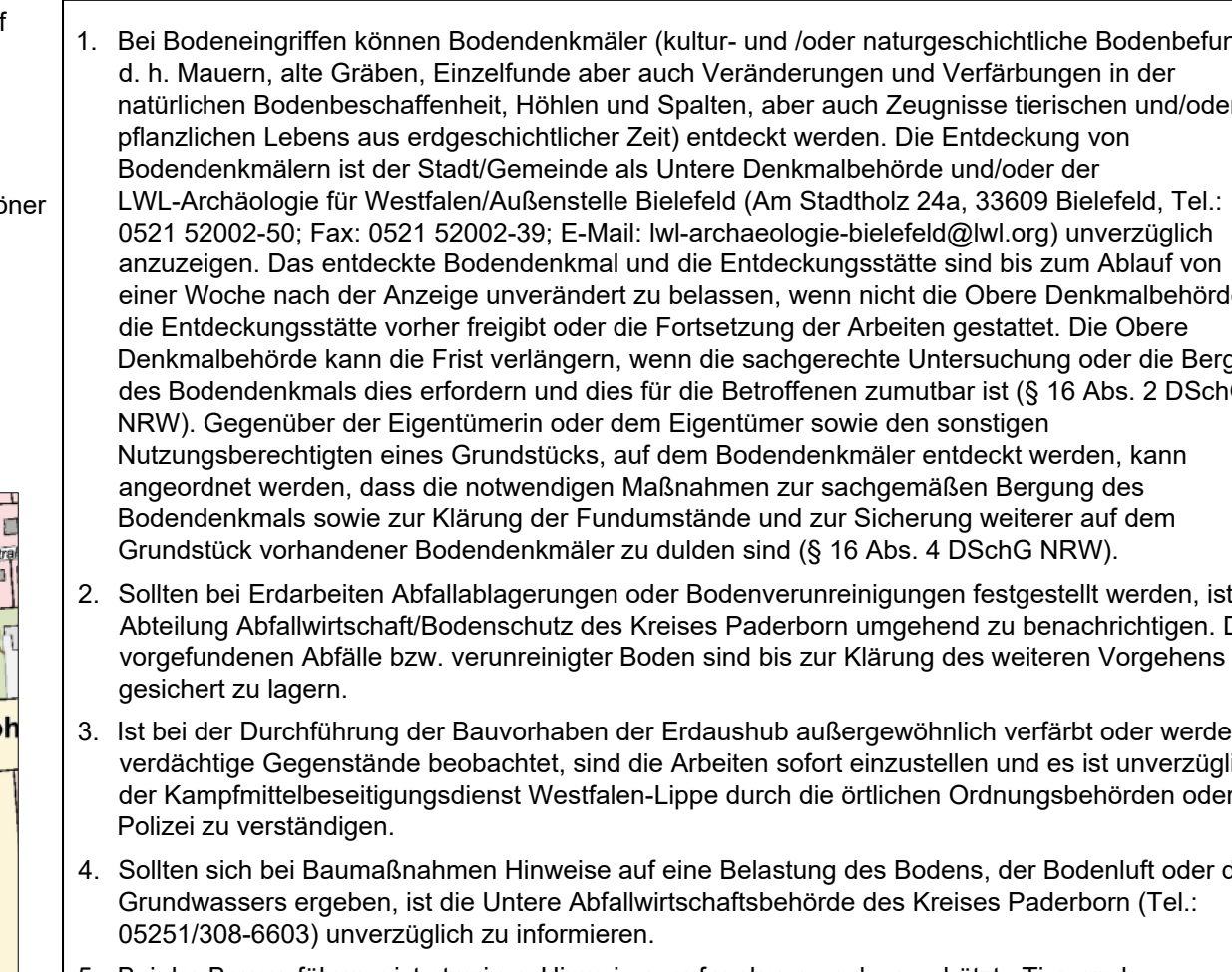
- Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel bei der Bewirtschaftung
- Pflege des Grünlandes durch Mahd (erster Schnitt nicht vor 15.06.). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und zu verwerten.
- Altragras- und Saumstreifen von mind. 10 m sollen jährlich stehen gelassen werden. Diese Altragrasstreifen sind erst im Folgejahr zu mähen.
- Pflegeumbau und eine Nachsaat der Fläche sowie be- und entwässernde Maßnahmen sind nicht gestattet
- Bei einer Beweidung ist eine Zufütterung nicht gestattet, im Winter darf keine Beweidung erfolgen
- Wildfütterungen und zusätzliche jagdliche Einrichtungen sind auf der Fläche nicht erlaubt
- Zusätzliche Anpflanzung von Kopfbäumen entlang der nördlichen Flurstücksgrenze: Pflanzabstand 6 m; Pflegeschritte sind bei frostfreier Wetterlage zwischen Oktober und Februar durchzuführen; Pflegeschritte sind jährlich abschnittsweise durchzuführen

IV. Hinweise

Bei einem Ausgangsbiotop "Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend" mit einem Biotopwert von 2 und einem Zielbiotop "Acker, wildkrautreich auf nährstoffarmen Böden mit einem Biotopwert von 4 erfolgt auf der Maßnahmenfläche 3 eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 2 Biotoppunkte. Somit ergibt sich bei einer Flächengröße von 11.859 m² eine Biotopverbesserung von 23.718 Biotoppunkten. Mit Realisierung dieser multifunktionalen Maßnahme ist der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 vollständig erbracht. Es verbleibt ein Überschuss von 239 Biotoppunkten.

Bei einem Ausgangsbiotop "Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend" mit einem Biotopwert von 2 und einem Zielbiotop "Acker, wildkrautreich auf nährstoffarmen Böden mit einem Biotopwert von 4 erfolgt auf der Maßnahmenfläche 3 eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 2 Biotoppunkte. Somit ergibt sich bei einer Flächengröße von 11.859 m² eine Biotopverbesserung von 23.718 Biotoppunkten. Mit Realisierung dieser multifunktionalen Maßnahme ist der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 vollständig erbracht. Es verbleibt ein Überschuss von 239 Biotoppunkten.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



05					
04					
03					
02					
01					
Änderungen			Datum	Projekt	gez.
Auftragnehmer-Zeichnungsnummer:		Planer-Zeichnungsnummer:			
-----		083-042-00-B4-01-01-00			
Satzungsfassung					
Der Auftraggeber :					
Gemeinde Borcheln Unter der Burg 1 33178 Borcheln		Gemeinde Borcheln Unter der Burg 1 33178 Borcheln			
Pflanzengröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm; Kronenansatz in 180-200 cm Höhe; Pflanzabstand mind. 10 x 10 m		Projekt Bebauungsplan Nr. 60 "Gewerbegebiet Alfen"			
Interne Grundlagen-Nr.		Planinhalt			
1) --- 2) --- 3) ---		Satzungsfassung			
HOFFMANN & STAKEMEIER		INGENIEURE GMBH			
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50					